

# ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

Diversifiez votre patrimoine en investissant indirectement  
dans l'immobilier diversifié

SCPI à capital variable



© Clan d'œil, Grand Bazar, Lyon (69), acquisition en 2020



RÈGLEMENT SFDR  
ARTICLE 8

Ce fonds est labellisé ISR et classé article 8 du règlement SFDR. Les références à ce label et à la classification ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI (plus d'informations p.6).

Ce document à caractère promotionnel, destiné à une clientèle « non professionnelle » au sens de la directive MIF II, ne constitue ni un document contractuel contraignant ni un document d'information requis par une disposition législative et n'est pas suffisant pour prendre une décision d'investissement.

## PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS

### À LA SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION

- **Le risque de perte en capital** : la SCPI Atout Pierre Diversification ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.
- **Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Atout Pierre Diversification ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché, par confrontation des ordres d'achat et de vente. La durée de placement recommandée est fixée à 10 ans.
- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre,

il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI, mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.

- **Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et, par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

## MODALITÉS

### DE SOUSCRIPTION

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier Rapport Annuel, dernier Bulletin d'Information Semestriel, Document d'Informations Clés (DIC) et Notice d'Information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com). Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de commercialisation de la SCPI, dé-

crités dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. Il peut également prendre connaissance des documents propres à la SCPI. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte, mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

## FRAIS

### ET FISCALITÉ

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 « Frais » de la Note d'Information de la SCPI.

#### Lors de la souscription

- Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur : 9,30% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, dont une partie rétrocédée au distributeur.

#### Durant la détention des parts (frais supportés par la SCPI)

- Commission de gestion annuelle : 9,24% TTC des produits locatifs, hors taxes encaissés.
- Commission d'acquisition sur les actifs immobiliers : 2,40% TTC du prix d'acquisition, droits et frais inclus.
- Commission de cession sur les actifs immobiliers : 0,60% TTC du prix de cession net vendeur.
- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine : 2,40% TTC sur le montant des travaux mobilisables.
- Fiscalité de revenus fonciers (applicable au détenteur des parts) :

- personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ;
- personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

#### Lors de la cession des parts

- Frais de sortie : néant
- Commission de cession en cas de succession ou donation :
  - sans intervention de la société de gestion = 130 € TTC (108,33 € HT) ;
  - avec intervention de la société de gestion = 4,15% TTC (3,46% HT) sur le montant de la transaction.
- Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement.
- En cas de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI, la commission de cession est redevable par l'acquéreur.
- Fiscalité lors de la cession des parts (applicable au détenteur des parts) :
  - personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
- La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.

## AEW PATRIMOINE

### NOUS PRENONS LES DEVANTS SUR L'IMMOBILIER DE DEMAIN

Société de gestion depuis 1984

« Depuis 40 ans, nous nous efforçons de proposer à nos clients des SCPI solides et diversifiées afin de les aider à remplir leurs différents objectifs patrimoniaux de long terme.

Notre politique de gestion se traduit par la recherche de la sécurité patrimoniale pour nos associés au travers de la qualité des biens acquis et de leur localisation. Nous l'adaptons sans cesse pour tirer profit des différents cycles du marché immobilier et des évolutions sociétales. »

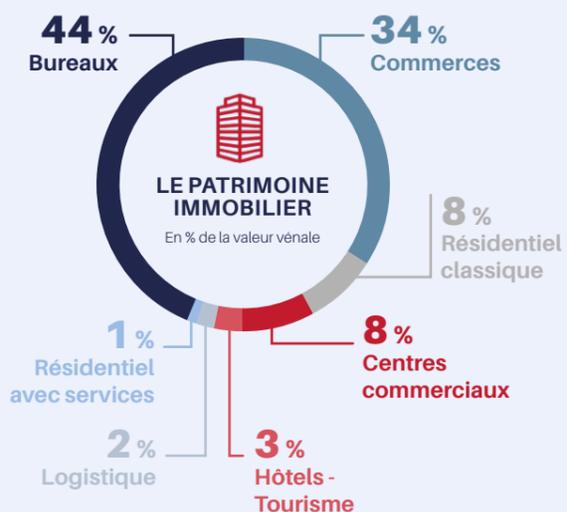
Antoine Barbier  
Directeur d'AEW Patrimoine



25 ans  
Durée moyenne  
de détention  
de nos fonds par  
les associés

## Chiffres-clés d'AEW Patrimoine

Au 31/12/2023



PARMI LES  
**5 premiers**  
ACTEURS DU MARCHÉ<sup>1</sup>

Baux +3 600  
Gestion de +1 800 000 m<sup>2</sup>

1. Classement ASPIM au 31/12/2023, selon la capitalisation totale SCPI + OPC1 grand public

#### Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Zone euro 13 %  
Allemagne, Belgique, Espagne, Pays-Bas

France	Pourcentage
Île-de-France	34%
Province	28%
Paris	25%

**ATOUT PIERRE**

**DIVERSIFICATION**

Création  
**1987**

Prix de souscription  
**817 €**

Minimum d'investissement

**5 parts**

soit un investissement  
minimum de 4 085 €

Délai de jouissance

1<sup>er</sup> jour du 2<sup>e</sup> mois à compter  
de la fin du mois de souscription  
(à compter de la validation de la souscription par AEW)

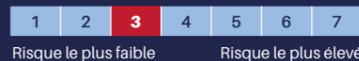
Valeur de retrait

**753,68 €**

Horizon de placement conseillé

**10 ans**

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Chiffres au 31/12/2023

## Une SCPI diversifiée

La SCPI offre une forte diversification typologique.

Elle inclut dans son portefeuille des actifs de bureaux, de commerce, d'hôtellerie et de la logistique.

Son patrimoine se trouve principalement à Paris et en région parisienne, mais également en province et en zone euro.

Atout Pierre Diversification  
peut investir en



Bureaux



Commerces



Hôtels



Logistique

Sa stratégie d'investissement rigoureuse et sélective privilégie la qualité des emplacements avec des actifs riches en histoire et une régularité des loyers (non garantis) grâce à une sélection minutieuse des locataires.



### Passy Plaza

Cette galerie commerciale, située à Paris, au cœur du 16<sup>e</sup> arrondissement, s'étend sur plus de 8 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment, disposant d'un parking et d'accès aux personnes à mobilité réduite, a été entièrement rénové en 2018 afin d'améliorer sa performance énergétique et de moderniser son design.

Parmi ses 29 locataires, on retrouve des marques de renom telles que Zara Home, Uniqlo ou Okaidi.



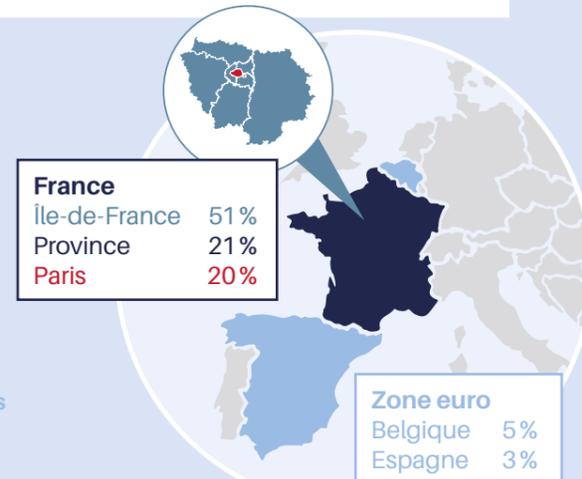
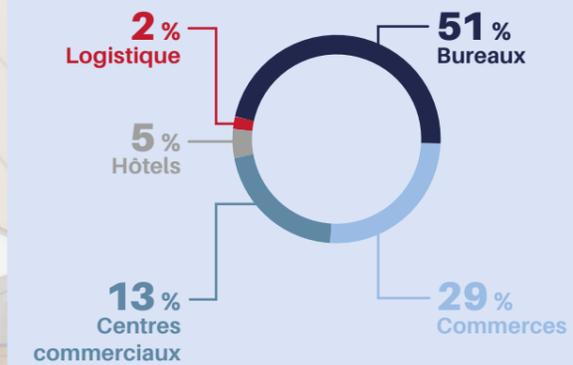
## Chiffres-clés

Au 31/12/2023 - Source : AEW

Patrimoine  
**86** IMMEUBLES

Capitalisation  
**851,49 M€**

Taux d'occupation financier  
**89,68 %**



## Performances

Au 31/12/2023 - Source : AEW

L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

Taux de distribution<sup>1</sup> 2023

**4,14 %** | **37,29 €**  
(par part/par an)

Taux de distribution  
prévisionnel 2024

**4,33 %** | **35,40 €**  
(par part/par an)

Taux de Rentabilité Interne  
(TRI) 15 ans (2008-2023)

**7,93 %**

Avant imposition en France et à l'étranger  
par la SCPI pour le compte des associés.

**Les performances passées ne sont pas un  
indicateur fiable des performances futures.**

1. Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres impôts payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé et d'autre part le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année « n ».

### Imposition des revenus générés à l'étranger

Les revenus fonciers belges supportent une imposition locale définitive (l'associé n'est pas de nouveau imposé en France et ne bénéficie donc pas d'un crédit d'impôt).

La double imposition de revenus de source espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt, imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris.

En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source étrangère.

## L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

### CHEZ AEW PATRIMOINE

#### Une approche durable pour chaque actif

Avant la validation de l'acquisition de chaque actif, nous effectuons, en plus de l'analyse financière classique, les différents audits extra-financiers basés sur les critères dits ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Ces critères contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant en être le facteur déterminant.

De plus, nous les intégrons systématiquement dans le processus de gestion de chacun de nos actifs et pouvons, le cas échéant, définir un plan d'action permettant d'améliorer sa performance ESG.

En pratique, les SCPI d'AEW Patrimoine, au travers des actifs détenus, promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols ;
- audits ESG de tous les actifs ;
- amélioration de la performance ESG globale durant l'exploitation.

Un reporting ESG produit annuellement permet de suivre l'évolution du portefeuille de toutes nos SCPI labellisées ISR.

ATOUT PIERRE

DIVERSIFICATION

- Label ISR\* depuis 2023
- Article 8 SFDR<sup>1</sup>
- Avec 20 % d'investissements durables



➤ Créé par le Ministère Français des Finances, le Label ISR, vise à rendre plus visibles les fonds d'investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants. Pour l'obtenir, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, consultez [www.llelabelisr.fr](http://www.llelabelisr.fr).

➤ Nos SCPI labellisées ISR : AEW Diversification Allemagne, AEW Patrimoine Santé, Atout Pierre Diversification, Fructipierre, AEW Opportunités Europe, Immo Évolutif, Laffitte Pierre.

Les références au label ISR ne préjugent pas des résultats futurs des SCPI mentionnées.

#### Investissement durable

Ce terme désigne l'investissement dans des actifs qui contribuent à un objectif environnemental (utilisation d'énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre, etc.) ou social (lutte contre les inégalités, en faveur de la cohésion sociale, etc.).

#### Règlement SFDR

**SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un règlement du plan finance durable de l'Union européenne.** Il instaure une obligation de transparence concernant les critères ESG pris en compte par les gestionnaires des actifs dans la gestion de leurs fonds.

Une classification par article a été mise en place afin d'aider les épargnants à choisir leurs placements.

- Article 9 : le fonds a pour objectif l'investissement durable pour 100 % de ses actifs.
- Article 8 : le fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, son portefeuille peut inclure des investissements durables.
- Article 6 : le fonds ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas d'objectif d'investissement durable.

1. Ces résultats ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.

## COMPRENDRE LES NOTIONS CLÉS

### D'UNE SCPI

#### Comment comparer les SCPI ? Projetez-vous à long terme !

L'investissement en SCPI s'envisage toujours sur le long terme. Mais sur quels critères se baser pour évaluer sa solidité financière ? Pensez à consulter la constitution de son portefeuille et le niveau de sa diversification.

#### Diversification

La diversification est l'application concrète du fameux adage « ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier » et vise à offrir une meilleure maîtrise du risque lors d'un investissement. Elle constitue la clé de voûte de chaque SCPI. En effet, le principe même de ces supports d'investissement est la diversification d'actifs, aussi bien sur le plan géographique que typologique.

La diversification typologique implique l'investissement dans différents types d'actifs immobiliers tels que les bureaux, les commerces, les logements, les entrepôts, etc. Elle permet de réduire les risques liés à la vacance locative ou à la baisse de valeur d'un seul type d'actif face aux aléas du marché immobilier.

De même, la diversification géographique consiste à investir dans des actifs situés dans différents pays ou régions. Cela permet de se prémunir contre les risques spécifiques pouvant impacter une zone géographique donnée, tels que les fluctuations économiques locales, les changements de réglementation ou les événements climatiques.

Il faut donc retenir que plus la diversification est importante, plus le risque est atténué. En effet, elle minimise la dépendance d'une seule zone géographique ou d'un seul secteur d'activité et offre à la SCPI une plus grande flexibilité dans sa politique de gestion, en lui permettant de profiter des opportunités d'investissement dans différents secteurs ou régions.

- La stratégie d'investissement suivie par la SCPI Atout Pierre Diversification lui procure une importante diversification aussi bien géographique que typologique du portefeuille (cf. p.5) et vise à lui offrir une plus grande résilience face à des différents cycles économiques.

En tant qu'associé, vous pouvez participer à la prise des décisions concernant votre SCPI lors des Assemblées Générales annuelles. L'Assemblée Générale ordinaire statue notamment sur l'approbation des comptes annuels, la nomination de deux membres du Conseil de Surveillance ou encore le quitus à la société de gestion.

## Comment fonctionne une SCPI ?



Les épargnants achètent des parts de SCPI et deviennent ses associés.



La SCPI achète des actifs immobiliers.



La société de gestion assure leur gestion en contrepartie de frais. Les biens immobiliers génèrent des loyers potentiels.



Les loyers génèrent des revenus trimestriels potentiels versés aux associés, après déduction des frais et des charges.

## Les SCPI permettent de

➤ Générer un revenu potentiel complémentaire, notamment en vue de la retraite. Ce revenu potentiel (non garanti) est habituellement distribué tous les trimestres.

➤ Percevoir un revenu locatif sans aucun souci de gestion. En contrepartie, la société de gestion perçoit les frais de gestion déduits directement des loyers encaissés.

➤ Accéder au marché de l'immobilier de l'entreprise pour un montant limité, accessible aux particuliers.

**AEW** est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers, présent aux États-Unis, en Europe et en Asie.

**82,6 Mds €**

d'encours sous gestion  
aux États-Unis, en Europe et en Asie

**38,1 Mds €**

d'encours sous gestion en Europe

**+ de 40 ans**

d'expérience

**AEW Patrimoine**, la division des fonds grand public d'AEW, se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers.

**+120 000**

associés

**22 SCPI et 2 OPCV**

grand public

**9,8 Mds €**

d'encours sous gestion

Chiffres au 31/12/2023

### AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris, Tél. : 01 78 40 33 03 / [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### Atout Pierre Diversification

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 479 424 420 € au 31/12/2023.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 342 977 311 RCS Paris.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°23-02 en date du 18/04/2023, est disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : [reclamation@eu.aew.com](mailto:reclamation@eu.aew.com), par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Les visuels des actifs présentés dans ce document sont un aperçu du patrimoine détenu par la SCPI Atout Pierre Diversification et ne présagent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par la SCPI.